

1000302297-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0202481

תוספת שטחי מסחר וקומות מגורים ברחוב אליהו קורן, הר חומה

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

| |
|--|
| <p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' _____</p> |
| <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12.9.16 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> |
| <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית <i>בגית גל</i></p> |

דברי הסבר לתכנית

המגרש ממוקם בין שני רחובות וביניהם הפרש מפלסים של כ-10 מ'. תכנית 7509 מאפשרת מבנה מסחרי בן שתי קומות בלבד. כתוצאה מכך גג המבנה (אשר מכסה כשליש מהתכסית בלבד בשל זכויות הבניה המצומצמות) נמוך ממפלס הכביש העליון. התכנית מבקשת להרחיב את זכויות הבניה למסחר ולהוסיף 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר, על מנת להשוות את מראה הבניין לבניינים הקיימים לאורך הרחוב העליון. בנוסף, בשל הפרשי הגובה בשצ"פ הגובל לבניין, התכנית מבקשת לתכנן מעלית ציבורית בשצ"פ המגשרת בין מפלס הרחוב העליון למפלס הרחוב התחתון על מנת להנגיש את המעבר הציבורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תוספת שטחי מסחר וקומות מגורים ברחוב אליהו קורן, הר חומה |
| | | מספר התכנית | 101-0202481 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 1.419 דונם |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | | לפי סעיף בחוק | ל"ר |
| | | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | קואורדינאטה X | 221175 |
| | קואורדינאטה Y | 625375 |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|-------------|----------|-------|
| ירושלים | גלרנטר מנחם | | |
| ירושלים | קורן אליהו | | |
| שכונה | הר חומה | | |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29937 | מוסדר | חלק | 65-66 | 52 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 22/03/1996 | 2390 | 4393 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5022 |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 / ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מבטלת את תכנית 62 עפ"י המפורט בה. | ביטול | 62 |
| 13/03/2003 | 1826 | 5166 | תכנית זו מבטלת את תכנית 7509 עפ"י המפורט בה. | ביטול | 7509 |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים | קנה מידה | תחילה | סוג המסמך |
|---------|--|-------------|------------|---------------|-------------|----------|-------|----------------------|
| בהוראות | | | | | | | | |
| התכנית | | | | | | | | |
| כן | | | | | גליון / | | | |
| לא | תשריט מצב מוצע | | | לארי שטרנשיין | 1 | 1:250 | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | מחייב לעניין מפלסי הכניסה למסחר ולמגורים ולעניין גובה המבנה- חתום להפקדה | 31/12/2015 | | לארי שטרנשיין | 1 | 1:100 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח חישובי שטחים- חתום להפקדה | 31/12/2015 | | לארי שטרנשיין | 1 | 1:100 | מנחה | טבלת שטחים |
| לא | חתום להפקדה | 31/12/2015 | | לארי שטרנשיין | 1 | 1:250 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|--------------------|------------|------------|-----|------|-----|---------|---------|--------------|------------|----|-----|-------------|
| mcarmon6@hotmail.c | 02-5336734 | 02-5864827 | 17 | (1) | | ירושלים | ירושלים | אגם בחר בע"מ | רשיון | שם | סוג | פרטי |
| om | | | | | | | | | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הרטום 17.

1.8.2 יזם

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | |
|----------------------|-----|-------------|-----|-------|-----|---------|---------|--------------|------------|----|-----|------|
| mcarmon6@hotmail.com | | 054-4562466 | 17 | הרטום | | ירושלים | ירושלים | אגם בחר בע"מ | רשיון | שם | סוג | פרטי |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | |
|----------------------|-----|------------|-----|--------------|-----|---------|---------|----------------|------------|----|-----|--------------------------|
| mcarmon6@hotmail.com | | 02-6296666 | 1 | ככר ספרא (1) | | ירושלים | ירושלים | עיריית ירושלים | רשיון | שם | סוג | בבעלות רשות מקומית בעלים |

(1) כתובת: ככר ספרא 1 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 101-0202481 - שם התכנית: תוספת שטח' מסחר וקומות מגורים ברחוב אליהו קורן, הר חומה

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר | שם | סוג | מקצוע/ |
|---------------------|-----|-------------|-----|--------|--------|---------------|-------|---------------|-----------|--------|
| larry@ls-arch.co.il | | 077-4512521 | | הר אדר | הר אדר | לארי שטרנשיין | רשיון | לארי שטרנשיין | עורך ראשי | תואר |
| | | | | | | שטרנשיין | | | | |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שטחי מסחר וקומות מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור למסחר למגורים ומסחר.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה של 6 קומות מגורים מעל קומת מסחר הכוללת גלריה ושלוש קומות חנייה תת קרקעיות.
4. קביעת מס. יח"ד ל-19.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות שצ"פ.
8. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
11. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | | שטח התכנית בדונם | | | 1,419 | |
|-------|----------------|------------------|------------|-------------|-------------------|-------|
| הערות | סוג נתון כמותי | עבר | מצב מאושר* | שינוי (+/-) | סה"כ מוצע בתוכנית | |
| | | | | | מפורט | מתארי |
| | מגורים (יח"ד) | יח"ד | +19 | | 19 | |
| | מגורים (מ"ר) | מ"ר | +2,011 | | 2,011 | |
| | מסחר (מ"ר) | מ"ר | 500 | +115 | 615 | |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| מגורים ומסחר | 1 |
| שטח ציבורי פתוח | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------|----------------|
| להריסה | מגורים ומסחר | 1 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 2 |
| קו בנין תחת/תת קרקעי | מגורים ומסחר | 1 |
| קו בנין תחת/תת קרקעי | שטח ציבורי פתוח | 2 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | יעוד | |
|-----------------|------|-------|-------|
| מסחר | מ"ר | 80.83 | 1,147 |
| שטח ציבורי פתוח | מ"ר | 19.17 | 272 |
| | סה"כ | 100 | 1,419 |

| מצב מוצע | | יעוד | |
|-----------------|-----------|-------|----------|
| מגורים ומסחר | מ"ר מחושב | 80.83 | 1,147.04 |
| שטח ציבורי פתוח | מ"ר מחושב | 19.17 | 272.1 |
| | סה"כ | 100 | 1,419.14 |

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, שבילי אופניים, גינות למטרת נוי. 2. פינות ישיבה ופנאי. 3. משטחים מקורים וגשרי מעבר בנויים לצרכי הנגשה. 4. מתקנים הנדסיים (מעלית) 5. מדרגות</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>1. בשטח הציבורי תותקן מעלית אשר תאפשר נגישות בין מפלס הרחוב התחתון (אליהו קורן) לרחוב העליון (גלנטר). 2. פיתוח השטח הציבורי ובכללו התקנת המעלית יהיה בתיאום עם אגף לשיפור פני העיר. 3. ניתן יהיה לשנות את מיקום וצורת המעלית מאלו המופיעים באופן סכמתי בנספח הבינוי. 4. תנאי לקבלת היתר בנייה למגורים ומסחר יהא קבלת היתר בנייה לפיתוח השצי"פ והתקנת המעלית.</p> |
| 4.2 | מגורים ומסחר |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>1. מגורים 2. מסחר : א. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים , בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה וממכר, גלריות וכד'. ב. מוסדות פיננסיים.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. 2. תותר תוספת בינוי כמפורט בנספח הבינוי. 3. תותר הפניית מתקני תליית כביסה לחזית הרחוב ובתנאי שינתן פתרון אדריכלות נאות. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדרכליים בעיצוב לעת מתן היתר בנייה, ובלבד שלא תהווה חריגה ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבניה המירביים. למסחר : 1. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רצפיה לרחוב. יותר שימוש מסחרי גם בקומת המרתף העליונה, ובתנאי שתישמר זיקה בינה לקומת הכניסה. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980. נטיעת עצים : תנאי להוצאת היתר בנייה יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית, ע"פ דרישת מחלקת שפי"ע</p> |

4.2 מגורים ומסחר

בעיריית ירושלים.

ב גגות
 בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה/בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ג חניה
 א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינומי/נספח התנועה.
 ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
 ג. מיקום הכניסה והיציאה לחניה כמצוין בנספח הבינומי/נספח התנועה והינו מחייב.

ד הוראות פיתוח
 1. כל קירות וגדרות הפיתוח הפונים אל הרחוב, או אל שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.
 2. גובה קירות התמך ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה, ובל מקרה גובה הקיר בחזית מגרש הפונה לשטח ציבורי (רחוב, שצ"פ, מעבר ציבורי, מבנים ומוסדות ציבור) לא יעלה על 1.5 מ'. גובה קיר תומך בחזית אחורית או צדית שאינה פונה לשטח ציבורי לא יעלה על 2.0 מ', גובה קיר תומך בחזית אחורית הפונה אל שטח פתוח/יער לא יעלה על 3.0 מ'. במקרים בהם יידרש קיר תמך בגובה העולה על המגבלות שפורטו בסעיף זה, ניתן יהיה לבנות קירות תמך מדורגים כאשר המרחק בין כל שני קירות לא יפחת מ-1.2 מ'. הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים.
 מפלסי פיתוח:
 מפלסי קומת המסחר, מפלס הפיתוח, ומפלס המגורים הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת. תותר סטייה של עד 0.5 מ' מגובה זה.

ה סטיה ניכרת
 1. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינומי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
 2. קוי הבניין המפורטים בתשריט/נספח הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטייה ניכרת.
 3. מפלסי הכניסה לשטחים המסחריים לאורך רחוב אליהו קורן, מפלסי הפיתוח, ומפלסי המגורים, כמצוין בנספח הבינומי הינם מחייבים וכל סטייה ממנו תחשב סטיה ניכרת. (למעט גמישות של 0.5 מטר).
 4. שלביות הביצוע ע"פ הוראות סעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.

ו פסולת בניין
 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאם לתקנה 16 (ג') לקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

ז קווי בנין
 1. קוי הבניין הינם בהתאם למסומן בנספח הבינומי/בתשריט.
 2. קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.

4.2 מגורים ומסחר

3. קו בניין קדמי אינו מחייב.

תנאים למתן היתרי בניה

בנוסף על האמור בסעיפים לעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ג. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע.

ד. תנאי למתן היתר בנייה ראשון למבנה המגורים ומסחר יהא קבלת היתר בנייה עבור ביצוע המעלית בשצ"פ שבתחום התכנית.

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

הערות לטבלת הזכויות

מרפסות:

- א. לכל דירה נקבע שטח של 11 מ"ר עיקרי, התאם למופיע בטבלה 5.
- ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה.
- ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.
- ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
- ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.
- ו. ניתן יהיה לקזז את זכויות הבניה למרפסות, כפי שנקבע בטבלה 5, בין מרפסות בגדלים שונים ובלבד שגודל ממוצע של מרפסת מקורה לא יעלה על 11 מ"ר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | מספר קומות גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר) | צפיפות יח"ד לדגום | מספר יח"ד | תכנית (% מתח שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מתחת לבנייה הקובעה | עיקרי שרות | שרות | עיקרי שרות | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד |
|---------------|--------------------|--|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|----------------|------------------------------|------------|---------|------------|-----------------|------------|---------|-----------------|------------|
| צידני- שמאלי | מתחת לבנייה הקובעה | מעל הבנייה הקובעה | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.6 | 5 | (1) 26.6 | 16.57 | 19 | 50 | 234 | 2686 | | | 675 | 2011 | 1147 | מגורים | 1 | 1147 | מגורים |
| 4.6 | 5 | | | | 65 | 280 | 3210 | (5) 2435 | 160 | (4) 615 | 1147 | 1147 | מסחר | 1 | 1147 | מסחר |
| | | | | | | 0.07 | 20 | | 20 | | | 272 | שטח ציבורי | 2 | 272 | שטח ציבורי |
| | | | | | | | | | | | | | פתוח | | | פתוח |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) מקסימום | קדמי | קו בנין (מטר) | אחורי | האי שטח | שימוש | יעוד |
|--|------|---------------|-------|---------|-----------------|-----------------|
| (3) 209 | 5 | | 3 | 1 | מגורים | מגורים ומסחר |
| (6) | 5 | | 0 | 1 | מסחר | מגורים ומסחר |
| (7) | | | | 2 | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי פתוח |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מעל גובה זה יותר הקמת חדר מכונות ומתקנים טכניים ומעקה תקני עד לגובה 28.8 מ'.
- (2) לא כולל קומת מתקנים ומערכות טכניות על הגג.
- (3) יובהר כי מספר הקומות יהיו 6 למגורים מעל קומת מסחר 1, שה"כ 7 קומות.
- (4) הערך מתייחס למ"ר.
- (5) כולל 65 מ"ר לשטחי יציא.
- (6) לחניה ומתקנים ומערכות טכניות המשרת גם את המסחר וגם את המגורים.
- (7) הערך מתייחס למ"ר.

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-----------------|
| 6.1 | ניהול מי נגר |
| מי הנגר יופנו לשצ"פ הכלול בתכנית זו (תא שטח מס' 2). | |
| 6.2 | היטל השבחה |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. | |
| 6.3 | הריסות ופינויים |
| חלק המבנה/הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. | |

7. ביצוע התכנית

| 7.1 | שלבי ביצוע | מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|-----|--|----------|---|---|
| 1 | בניית מבנה המגורים והמסחר תבוצע בהינף אחד. | | קבלת היתר בנייה ראשון למבנה המגורים ומסחר | לא תותר בניה בשלבים. |
| 2 | קבלת תוכנית 4 למבנה המגורים ומסחר | | קבלת תוכנית 4 למבנה המגורים ומסחר | קבלת היתר בנייה עבור התקנת המעלית בשצ"פ |
| 3 | קבלת תוכנית 4 למבנה המגורים ומסחר | | קבלת תוכנית 4 למבנה המגורים ומסחר | ביצוע התקנת המעלית ופיתוח השצ"פ לשביעות רצון מחלקת שפ"ע |

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

| | | |
|---|--|--|
| <p>תאריך: 19/9/16 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> 514795434</p> | <p>סוג: שם: שם ומספר תאגיד: אגם בהר בע"מ 514795434</p> | <p>מגיש התכנית</p> |
| <p>תאריך: 19/9/16 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> 514795434</p> | <p>סוג: שם: שם ומספר תאגיד: אגם בהר בע"מ 514795434</p> | <p>יזם</p> |
| <p>תאריך: 19/9/16 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> 514795434</p> | <p>סוג: שם: בבעלות רשות מקומית</p> | <p>בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 0</p> |
| <p>תאריך: 19/9/16 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> 514795434</p> | <p>סוג: שם: בעלים</p> | <p>בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: אגם בהר בע"מ 514795434</p> |
| <p>תאריך: 19/9/16 חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i> 59289</p> | <p>סוג: שם: עורך ראשי</p> | <p>עורך התכנית שם ומספר תאגיד: לארי שטרנשין</p> |